Stephan Rölli (Schötz): Immobilien als attraktive Kapitalanlage

Stephan Rölli (Schötz): Immobilien bieten sichere Anlagemöglichkeiten mit hoher Rendite

Immobilien werden immer gefragter, insbesondere zu Pandemiezeiten. Dabei stellen sie eine sichere und attraktive Kapitalanlage für Investoren dar, deren Renditen sich sehen lassen können, weiß Immobilienprofi Stephan Rölli (Schötz).

Für Anleger werden die Möglichkeiten, durch Investments hohe Renditen einzufahren, immer weniger, weiß auch Immobilienfachmann Stephan Rölli (Schötz). Anlageformen wie Sparkonten, Tagesgeld oder Lebensversicherungen sind spätestens seit der Nullzinspolitik der letzten Jahre und der steigenden Inflation zusehends unattraktiver geworden. Und die Anlage in Aktien erscheint vielen Investoren durch die ständigen Kursschwankungen als zu riskant. Eine relativ sichere Anlage bietet daher nur noch das Investment in Immobilien. Nicht zuletzt deswegen verzeichnet Stephan Rölli mit seinem familiengeführten Schweizer Unternehmen RIMMO-INVEST eine steigende Nachfrage nach Immobilien, die als Kapitalanlage erworben werden sollen.

- Immobilien: die attraktivste Kapitalanlage
- Worauf beim Kauf einer Immobilie geachtet werden sollte
- Entscheidend: die Lage der Immobilie
- Was eine Immobilie besonders attraktiv macht

IMMOBILIEN: DIE ATTRAKTIVSTE KAPITALANLAGE

Der Hauptgrund, warum viele Kapitalanleger sich für Immobilien entscheiden, ist der derzeitige Nullzins, weiß Stephan Rölli (Schötz). Die Europäische Zentralbank hält in ihrer Zinspolitik seit Jahren ein niedriges Niveau durch, was sich für Privatanleger als äußerst vorteilhaft erweist. Denn so kann in Immobilien investiert werden, auch wenn dafür ein hoher Kredit aufgenommen werden muss. Die Nullzinspolitik sorgt in diesem Fall für günstige effektive Jahreszinsen, verrät Stephan Rölli.

WORAUF BEIM KAUF EINER IMMOBILIE GEACHTET WERDEN SOLLTE

Grundsätzlich empfiehlt Stephan Rölli (Schötz) jedem Anleger, sich an kompetente Immobilienfachleute zu wenden, wenn es um den Erwerb einer Immobilie zur Kapitalanlage handelt. Doch auch bei der Wahl des Objekts sollten einige wichtige Faktoren unbedingt beachtet werden:

- Mikrolage (die direkte Umgebung betreffend) und Makrolage (allgemein die Region), in der sich die Immobilie befindet
- Die Bausubstanz auf eventuelle versteckte Mängel überprüfen oder überprüfen lassen
- Eine Vorabkalkulation der Rendite zeigt, ob das Objekt den Erwartungen entspricht
- Wie viele Jahresnettokaltmieten werden benötigt, um die Immobilie samt Nebenkosten zu finanzieren? Der Mietpreismultiplikator sollte nicht höher als 30 sein.

ENTSCHEIDEND: DIE LAGE DER IMMOBILIE

Eine Immobilie kann noch so perfekt in Zustand und Architektur sein – wenn sie sich in keiner guten Lage befindet, wird sie beim Wiederverkauf keine große Rendite abwerfen, erklärt Stephan Rölli (Schötz). Zudem birgt eine unattraktive Lage immer auch die Gefahr eines dauerhaften Leerstands, wenn kein Mieter in das Objekt einziehen möchte. Stephan Rölli rät dazu, die Bedürfnisse potenzieller Mieter mit in Betracht zu ziehen, wenn eine Immobilie als Kapitalanlage erworben werden soll. Wenn es sich beispielsweise um ein Objekt für Familien handelt, dann spielen Kriterien wie die Erreichbarkeit von Schulen, Kitas oder Spielplätzen für die Attraktivität der Immobilie eine maßgebliche Rolle.

WAS EINE IMMOBILIE BESONDERS ATTRAKTIV MACHT

Doch oft profitieren auch direkte Nachbarregionen von attraktiven Top-Lagen davon, dass sie sich in der Nähe von beliebten Wohngegenden befinden. Die Preise sind hier erschwinglicher als in den besonders angesagten Lagen – sie könnten also beim Erwerb interessant sein, beschreibt Stephan Rölli. Die wirtschaftlichen Perspektiven der Region hinsichtlich Infrastruktur und Arbeitsmarkt sind weitere Faktoren, die bei einer Immobilie, die eine möglichst hohe Rendite erzielen soll, mit in Betracht gezogen werden sollte. Eine Abnahme der Bevölkerung wegen eines Mangels an Arbeitsplätzen in der Region hat früher oder später einen wachsenden Leerstand und sinkende Preise zur Folge – und die Immobilie wird zur Fehlinvestition. Eine professionelle Beratung von Kennern des Immobilienmarktes kann solche Fehler und Risiken vermeiden, so Stephan Rölli (Schötz).